





Nieuwsbrief woningcorporaties – mei 2024

In deze nieuwsbrief zetten wij de belangrijkste actuele fiscale wijzigingen voor woningcorporaties op een rij.

1

Vennootschapsbelasting

- [Kabinetsreactie aanpassing Vpb-plicht en staatssteun](#)
- [Renteaftrekbeperking ATAD 1: vervalt de drempel van 1 mln volgend jaar?](#)

2

Loonheffingen

- [Inhuur ZZP'ers](#)

3

Btw en overdrachtsbelasting

- [Internetconsultatie wetsvoorstel btw-herzieningsregeling voor diensten aan onroerende zaken](#)

4

Overige belastingen / maatregelen

- [Circular bouwen binnen Milieu investeringsaftrek \(MIA\)](#)

5

[Onze trainingen, bijeenkomsten en tools](#)



1. Vennootschapsbelasting



Vennootschapsbelasting

Kabinetsreactie aanpassing Vpb-plicht en staatssteun (1)

Toelichting Staatssecretaris

Op verzoek van het parlement heeft de Staatssecretaris van Financiën recent uiteengezet hoe de Vpb-plicht van woningcorporaties kan worden beperkt in relatie tot staatssteun.

Volgens de Staatssecretaris is de invoering van een subsidie of aftrekpost in de Vpb voor verduurzaming de meest geschikte maatregel om op korte termijn – binnen de staatssteunkaders – woningcorporaties tegemoet te komen in hun investeringsopgave. Voor invoering van een dergelijke maatregel is geen toestemming van de Europese Commissie nodig, zo lang deze past binnen de klimaatbepalingen van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening staatssteun.

Andere aanpassingen aan het Vpb-regime voor woningcorporaties, waaronder het specifiek uitzonderen van woningcorporaties van de renteaftrekbeperking uit de ATAD 1 richtlijn, kosten volgens de Staatssecretaris meer tijd en onzekerheid, omdat dergelijke aanpassingen wel moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie en een lange procedure moeten doorlopen. Daarbij zouden deze aanpassingen als (extra) compensatie voor DAEB beschouwd moeten worden, die niet waren opgenomen in het DAEB Besluit 2009 betreffende woningcorporaties.

Commentaar Deloitte

Vpb aftrekpost verduurzaming

Uit een inventarisatie in het kader van de jaarrekeningen 2023 blijkt dat verschillende woningcorporaties onder de 'Wet Minimumbelasting 2024' (ook wel: Pillar 2) kunnen gaan vallen in boekjaar 2024.

Bij de invoering van een aftrekpost voor verduurzaming in de Vpb lijkt het dan ook van belang om deze zo vorm te geven dat de effectieve belastingdruk van woningcorporaties, rekening houdend met deze aftrekpost, niet onder de 15% zakt. Als dat wel het geval is, levert de aftrekpost voor deze corporaties per saldo immers minder of zelfs geen financiële tegemoetkoming op. Dit kan aan de orde zijn bij vormgeving via de aftrekpost van de EIA/MIA, terwijl dit bijvoorbeeld bij willekeurige afschrijving (door de bodemwaarde heen) niet het geval hoeft te zijn.

Staatssteun

Bij enkele specifiek aanpassingen aan de Wet Vpb, zoals het invoeren van een objectieve Vpb-vrijstelling voor DAEB activiteiten van woningcorporaties (zoals vorig jaar bij amendement voorgesteld door de SP) menen wij met de Staatssecretaris dat die gezien zouden kunnen worden als (extra) staatssteun.

(vervolg op volgende pagina)



Vennootschapsbelasting

Kabinetsreactie aanpassing Vpb-plicht en staatssteun (2)

De Wet Vpb bevat een specifieke bepaling die woningcorporaties strenger behandelt dan andere stichtingen of verenigingen (of publiekrechtelijke lichamen) de specifieke wetsfictie dat toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet geacht worden met hun gehele vermogen een onderneming te drijven (kort gezegd: de integrale Vpb-plicht). Hiermee worden woningcorporaties voor de Vpb strenger behandeld dan reguliere stichtingen en verenigingen en bijvoorbeeld gemeenten en provincies. Deze partijen zijn namelijk alleen Vpb-plichtig indien en voor zover zij een onderneming drijven. Het verhuren van vastgoed kwalificeert in dit kader doorgaans niet als het drijven van een onderneming, terwijl dit bij woningcorporaties door de wetsfictie wel als onderneming wordt aangemerkt.

Wij vragen ons dan ook af of een aanpassing van deze wetsfictie voor woningcorporaties gezien zou moeten worden als staatssteun, omdat geen sprake lijkt van bevoordeling, maar van het weg nemen van een benadeling ten opzichte van andere verenigingen of stichtingen. Overigens kleeft aan een dergelijke aanpassing voor woningcorporaties het nadeel van een eindafrekening over de stille reserves van activa en passiva die van de belaste naar de onbelaste sfeer over zouden gaan. Dit kan naar verwachting in voorkomende gevallen tot een substantieel bedrag aan te betalen Vpb leiden. Helemaal nu de verrekening van verliezen een beperking kent.

Ook bij de verruiming van de huidige bestedingsreserve uit de Wet Vpb naar een herbestedingsreserve waar ook woningcorporaties een beroep op kunnen

doen, verwachten wij dat mogelijk geen sprake is van staatssteun.

De herbestedingsreserve bestond al van 2001 tot en met 2011 en met name in de jaren 2008 t/m 2011 hebben woningcorporaties hier een beroep op gedaan. Deze fiscale faciliteit was dus onderdeel van het wettelijke regime ten tijde van het DAEB Besluit 2009 betreffende woningcorporaties en stond destijds open voor – kort gezegd – ANBI's met ondernemingsactiviteiten in de zin van de Vpb, zoals woningcorporaties.

Sinds 2012 is de faciliteit beperkt tot culturele ANBI's en bepaalde SBBI's. Een verruiming van de bestedingsreserve, kan deze faciliteit weer toepasbaar maken voor woningcorporaties.

Infravrijstelling ATAD 1

De ATAD 1 richtlijn kent een uitzonderingsmogelijkheid voor langlopende openbare-infrastructuurprojecten. De Staatssecretaris betwijfelt of sociale woningbouw als zodanig kan worden aangemerkt.

Wij zetten daar de nodige vraagtekens bij. De richtlijn definieert een langlopend openbare-infrastructuurproject als een project dat bedoeld is om *een grootschalig actief dat door een lidstaat wordt beschouwd als zijnde van algemeen belang, te leveren, te verbeteren, te exploiteren en/of te onderhouden*. De Van Dale hanteert voor de term 'infrastructuur' de uitleg van 'het totaal van de onroerende voorzieningen'. Uiteraard omvat dat wegen, bruggen en tunnels. Maar het sluit niet uit dat ook sociale woningbouw hier onder kan vallen. Ook dat is immers een onroerende voorziening én een grootschalig activum van algemeen belang.



Vennootschapsbelasting

Renteaftrekbeperking ATAD 1: vervalt de drempel van 1 mln volgend jaar?

Op Prinsjesdag 2023 heeft het kabinet aangekondigd om vanaf 1 januari 2025 de drempel van EUR 1 miljoen te willen schrappen voor lichamen die vastgoed aan derden verhuren. Na het schrappen van deze drempel resteert alleen de ruimte om rente af te trekken op basis van 20% van de (fiscale) EBITDA. De verwachte opbrengst van deze aanpassing is al ingeboekt in de rijksbegroting vanaf 2025.

Bij het presenteren van de Voorjaarsnota 2024 eind april heeft het kabinet dit voornemen herhaald.

Bij de eerste aankondiging van dit plan hanteerde het kabinet de term 'lichamen'. Daarmee leek de kans groot dat ook woningcorporaties geraakt zouden worden door deze aanpassing. Naar onze inschatting raakt dit met name kleinere corporaties waarbij het jaarlijkse rentesaldo lager is dan EUR 1 miljoen en corporaties die om een specifieke reden een fiscaal verlies leiden in een bepaald boekjaar.

In de Voorjaarsnota spreekt het kabinet enerzijds over 'lichamen' maar anderzijds ook over het opknippen in 'vennootschappen'. Toegelaten instellingen vallen als stichtingen en verenigingen wel onder het begrip 'lichamen', maar kunnen hun vastgoedbezit, anders dan reguliere vastgoedexploitanten, als gevolg van niet-fiscale wet- en regelgeving niet opknippen over verschillende vennootschappen (of lichamen).

Mogelijk biedt dit onderscheid ten opzichte van reguliere vastgoedexploitanten ruimte om de voorgenomen wetwijziging buiten toepassing te laten voor woningcorporaties.

Eerder heeft de Staatssecretaris gezegd dat bij de uitwerking van de wetwijziging onder meer de gevolgen voor woningcorporaties worden meegenomen. Vooralsnog zijn er echter geen concrete voortekenen dat het kabinet bij de invoering van deze maatregel uitzonderingen toe zal laten.



2. Loonheffingen



Loonheffingen

Inhuur ZZP'ers

In onze nieuwsbrieven hebben wij u al vaker geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom het handhavingsmoratorium dat momenteel van toepassing is bij inhuur van zzp'ers. Vanaf 1 januari 2025 wordt zoals het nu lijkt het handhavingsmoratorium echt beëindigd en gaat de Belastingdienst handhaven.

In februari 2024 heeft de Belastingdienst het Handhavingsplan arbeidsrelaties tranche 2024 gepubliceerd. In dit plan licht de Belastingdienst toe hoe zij zich voorbereidt op de opheffing van het handhavingsmoratorium per 1 januari 2025 en op welke wijze zij gaat handhaven. Het is een zeer omvangrijk document. Belangrijkste boodschap in het document is dat de Belastingdienst alles gereed heeft staan om vanaf 1 januari 2025 aan de slag te gaan met handhaven en naheffingsaanslagen kan gaan opleggen op het moment dat zij van mening is dat een (vermeende) zzp-er in (fictieve) dienstbetrekking staat bij de opdrachtgever.

De opheffing van het handhavingsmoratorium staat los van het wetsvoorstel dat voorbereid

wordt rondom de verduidelijking van de beoordeling van arbeidsrelaties en het rechtsvermoeden van een arbeidsrelatie (wet VBAR). Ook als deze wet niet of in gewijzigde vorm in werking treedt, kan de Belastingdienst per 1 januari 2025 op basis van de huidige wet en jurisprudentie gaan handhaven.

Ter voorbereiding voor de handhaving is de Belasting volop gestart met het vergaren van informatie en legt inmiddels bij diverse woningcorporaties bedrijfsbezoeken af of stelt vragen over de inhuur van zzp'ers.

Wenst u naheffingsaanslagen loonheffingen te voorkomen, zorg ervoor dat uw woningcorporatie vanaf 1 januari 2025 in control is voor de inzet van zzp'ers, en start tijdig met uw voorbereiding en de eventuele aanpassingen van uw processen rondom de inzet van uw zzp'ers.

Op 28 mei 2024 organiseren we daarom speciaal voor woningcorporaties een webinar waarin wij aangeven welke stappen u als woningcorporatie kunt ondernemen om in control te zijn.



3. Btw en overdrachtsbelasting



Btw

Internetconsultatie wetsvoorstel btw-herzieningsregeling voor diensten aan onroerende zaken

Het kabinet is voornemens de btw-herzieningsregeling zoals die al geldt voor (on)roerende investeringsgoederen, uit te breiden naar diensten aan onroerende zaken van tenminste € 30.000, zoals bijvoorbeeld verbouwingen en (groot) onderhoud.

Internetconsultatie

Afgelopen periode is door het ministerie van Financiën een internetconsultatie gehouden ten aanzien van de uitbreiding van de herzieningsregeling voor (on)roerende investeringsgoederen (zie ook onze [Nieuwsbrief februari 2024](#)). Inmiddels is de internetconsultatie gesloten en worden de reacties beoordeeld en meegenomen in de verwerking van het wetsvoorstel.

Voorgestelde uitbreiding herzieningsregeling

De verhuur van onroerende zaken is in principe vrijgesteld van btw. De verhuurder kan daarom de btw op kosten (zoals bijvoorbeeld verbouwkosten) niet in aftrek brengen. Onder de huidige btw-regelgeving is het evenwel mogelijk om door middel van een zogenoemde "short stay structuur" de btw op deze kosten in aftrek te nemen. Wanneer bijvoorbeeld woningen na een grote verbouwing voor korte tijd btw-belast worden verhuurd, mag de btw op de verbouwkosten in aftrek worden genomen. Als de verhuurder vervolgens overgaat tot btw-vrijgestelde verhuur, blijft het aftrekrecht in stand. De huidige btw-regelgeving voorziet momenteel niet in de mogelijkheid in een dergelijk geval de in aftrek genomen btw te herzien (corrigeren). Volgens het ministerie van Financiën leidt dit tot een ongelijk speelveld in de verhuursector. Om deze structuur te bestrijden, stelt het kabinet daarom voor de huidige herzieningsregeling uit te breiden.

Hoewel het wetsvoorstel is gericht op het bestrijden van zogenoemde "short stay structuren", wordt door het kabinet voorgesteld om de herzieningsregeling – zoals

die al geldt voor (on)roerende investeringsgoederen (zoals bijvoorbeeld laptops en gebouwen) – uit te breiden naar alle diensten aan onroerende zaken van tenminste € 30.000. De voorgestelde uitbreiding van de herzieningsregeling heeft daarom gevolgen voor alle ondernemers die diensten aan onroerende zaken (van tenminste € 30.000) afnemen.

Voor dergelijke diensten (zoals bijvoorbeeld verbouwingen en (groot) onderhoud) zal een herzieningstermijn van circa 5 jaren gaan gelden. Dit betekent dat de verhuurder 4 boekjaren volgend op het boekjaar van eerste ingebruikneming van de betreffende diensten c.q. het boekjaar waarin bijvoorbeeld de verbouwing of (groot) onderhoud is afgerond, moet bijhouden of de initiële btw-aftrek moet worden herzien (gecorrigeerd). De reeds toegepaste btw-aftrek wordt ieder boekjaar vergeleken met het gebruik van de dienst (voor belaste / vrijgestelde prestaties) in dat jaar.

Gevolgen voor woningcorporaties

In het wetsvoorstel is overgangsrecht opgenomen in de vorm van een uitgestelde inwerkingtreding per 1 januari 2026.

Dat betekent dat wanneer uw woningcorporatie na deze datum diensten afneemt aan onroerende zaken van tenminste € 30.000, op deze diensten de nieuwe herzieningsregeling van toepassing is. Uw woningcorporatie zal, indien het wetsvoorstel daadwerkelijk wordt doorgevoerd, in de boekhouding rekening moeten houden met extra herzieningstermijnen. Overigens zal deze herzieningstermijn in de praktijk enkel relevant zijn bij panden die (deels) btw-belast gebruikt worden.

Wij verwachten dat later dit jaar (waarschijnlijk op Prinsjesdag) meer duidelijkheid zal komen in hoeverre de voorgestelde regeling daadwerkelijk wordt doorgevoerd. Wij houden u uiteraard op de hoogte van de verdere ontwikkelingen.



4. Overige maatregelen



Overig

Circulair bouwen binnen Milieu investeringsaftrek (MIA)

Milieu investeringsaftrek – circulaire woningen

Sinds 2021 bevat de milieulijst een code voor circulaire woningen. Waar circulair bouwen initieel was weggelegd voor innovatieve demonstratieprojecten, begint de transitie van lineair naar circulair bouwen steeds duidelijkere vormen aan te nemen. Dit is onder andere terug te zien in het groeiende aantal circulaire projecten alsook in de duurzaamheidseisen die door opdrachtgevers worden gesteld.

Stimuleringsmogelijkheid

De rijksoverheid stimuleert circulair bouwen onder meer doormiddel van de MIA. Hiermee kan een netto voordeel van 11,6% over de meerkosten ten opzichte van conventionele

bouw worden gerealiseerd.

Overigens gelden de subsidiemogelijkheden niet alleen voor de realisatie van circulaire woningen. Ook voor onder andere investeringen in gemeenschappelijke warmte en/of koude voorzieningen of het aardgasloos maken van woningen zijn mogelijkheden.

Cruciaal is om de (investering)splannen voorafgaand aan het verstrekken van de opdrachten aan leveranciers door te lichten.

Hulp bij aanvragen

Deloitte kan helpen bij identificeren van mogelijkheden en het aanvragen van subsidies. Benieuwd naar de mogelijkheden? Neem contact op met één van onze subsidiespecialisten.



5. Onze trainingen, bijeenkomsten en tools



Agenda

Deloitte organiseert regelmatig cursussen, trainingen en seminars met betrekking tot actuele ontwikkelingen of specifieke onderwerpen voor woningcorporaties. In onderstaande agenda hebben wij een overzicht opgenomen van de opleidingen en bijeenkomsten die wij in 2024 aanbieden. De genoemde periode is in alle gevallen onder voorbehoud.

Voor elke opleiding / bijeenkomst wordt tijdig een separate uitnodiging gestuurd. Mocht u een van de genoemde trainingen inhouse voor uw corporatie willen laten verzorgen, dan kunt u contact opnemen met Sebastiaan Timmermans (E: STimmermans@deloitte.nl / T: 06 – 8333 9415). Wij schetsen u graag de mogelijkheden en voorzien u van een passend voorstel!

Wat?	Wanneer?
Lunch webinar (in samenwerking met Aedes): inhuur zzp'ers door woningcorporaties	24 mei 2024 (aanmelden)
Btw in de praktijk	18 juni 2024 (uitnodiging volgt in de tweede helft van mei)

Voor woningcorporaties die kwalificeren als OOB en waar Deloitte controlerend accountant is, is het helaas niet mogelijk deel te nemen aan onze cursussen.



Meer informatie

Wilt u meer weten over de wijze waarop Deloitte u kan ondersteunen, neemt u dan contact op met uw vaste contactpersoon van Deloitte of met een van onderstaande contactpersonen.

Ontvang u onze nieuwsbrief nog niet automatisch? Meldt u dan nu aan via de volgende [link](#).



Vennootschapsbelasting / overkoepelend

Reinder Wiersma

Partner
 (t) 088 288 3790
 (m) 06 1258 1548
 (e) ReWiersma@deloitte.nl



Vennootschapsbelasting / overkoepelend

Henk de Graaf

Partner
 (t) 088 288 6921
 (m) 06 8333 0444
 (e) HdeGraaf@deloitte.nl



Loonheffingen

Ingrid Boink

Senior Manager
 (t) 088 288 1279
 (e) IBoink@deloitte.nl



Btw / overdrachtsbelasting

Mark van der Wielen

Partner
 (t) 088 288 1525
 (m) 06 1099 9264
 (e) MvanderWielen@deloitte.nl

Let op: als gevolg van de invoering van het OOB-regime voor woningcorporaties per 1 januari 2020, is het niet toegestaan dat Deloitte overige (fiscale) diensten verleent aan woningcorporaties waarbij Deloitte al als accountant controlediensten verricht. In deze nieuwsbrief benoemde diensten en/of producten zijn in dat geval niet beschikbaar.



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms and their related entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL does not provide services to clients. Please see www.Deloitte.nl/about to learn more.

Deloitte is a leading global provider of audit and assurance, consulting, financial advisory, risk advisory, tax and related services. Our network of member firms in more than 150 countries and territories serves four out of five Fortune Global 500 companies. Learn how Deloitte's approximately 286,000 people make an impact that matters at www.deloitte.nl.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms or their related entities (collectively, the "Deloitte network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.